

बिल्डर डेव्हलपर --जागे व्हा

अमित लुल्ला, सांगली

१ एप्रिल २०१९ पासून बांधकाम क्षेत्रातील बिल्डर्स आणि डेव्हलपर्सचे बाबतीत वस्तू आणि सेवा कर कायद्यात अमूलाग्र बदल करण्यात आले आहेत. यामध्ये पूर्वीपेक्षा बऱ्याच प्रमाणात सुटसुटीतपणा करण्यात आलेला आहे. तरीदेखील अजूनही बऱ्याचशा तरतुदी या किचकट आणि सहजासहजी लक्षात न येणाऱ्या आहेत. तसेच एकाच विषयावर विविध राज्यातील वेगवेगळ्या प्रकारच्या अॅडव्हान्स रूलिंग मुळे बऱ्याच बाबतीत विरोधाभास निर्माण झालेला आहे. खेदाने असे नमूद करावेसे वाटते की, अडीच वर्षे होऊन देखील अजूनही बहुतांशी बिल्डर्स, कॉन्ट्रॅक्टर्स, सुपरवायझर्स आणि डेव्हलपर्स यांनी, त्यांना लागू असलेल्या कराबाबतची व्यवस्थित माहिती करून घेतलेली नाही. याचा परिणाम असा होणार आहे की, ज्यावेळी आणखीन दोन वर्षांनंतर निर्धारणा अगर ऑडिटच्या नोटिसा निघतील, त्यावेळी अशा सर्वांना व्याज आणि दंडासह जीएसटी भरावा लागेल आणि कोर्टकचेरीला सामोरे जावे लागेल. कदाचित त्यामुळे मेहनतीने मिळविलेला संपूर्ण नफा निघून जाईल. याकरिता संपूर्ण कायद्यातील तरतुदी न सांगता फक्त काही महत्वाचे मुद्दे येथे नमूद करित आहे. त्याचा बांधकाम व्यवसाय क्षेत्रातील सर्वांनी साकल्याने विचार करणे अपेक्षित आहे.

१) अपार्टमेंट अगर रो हाऊसींग बांधणाऱ्यांना १%, ५% आणि १८% असे तीन प्रकारचे कराचे दर आहेत. यामध्ये कार्पेट एरिया, निवासी क्षेत्र, १५% व्यवसायीक क्षेत्र आणि जमिनीची एकतृतीयांश वजावट असे मुद्दे समाविष्ट होतात.

२) सुपर बिल्टअप एरियाचा रेटा अगर जीएसटी कायद्यामध्ये कोठेही उल्लेख नाही. तसेच पार्किंग एरिया विकता येत नाही. या बाबींचा ग्राहकाकडून त्रास होऊ नये याचा विचार करणे आवश्यक आहे.

३) कम्प्लिशन सर्टिफिकेट अगर ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट मिळण्यापूर्वी विकलेल्या मिळकतीवर जीएसटी लागतो आणि वरील सर्टिफिकेट्स मिळाल्यानंतर विकलेल्या मिळकतीवर कर लागत नाही. परंतु खरेदीवर मिळणार्या सेट ऑफच्या बाबतीतील नियम वरील दोनही परिस्थितीमध्ये वेगवेगळे आहेत.

४) विकसन करारपत्रा प्रमाणे जमीन मालकाला जर काही फ्लॅट अगर दुकान गाळे दिले आणि जमीन मालकाने नंतर त्याची फेर विक्री केली तर त्या विक्रीवर परत जीएसटी भरावा लागतो. परंतु खरेदी करताना बिल्डरने आकारलेल्या जीएसटीचा सेट ऑफ मिळतो. परंतु याकरिता जमीन मालकाने देखील जीएसटी नोंदणी दाखला मिळकत खरेदी करण्यापूर्वी घेणे आवश्यक आहे.

५) डेव्हलपमेंट राइट्सवर जमीन मालकाला कर भरावा लागत नाही. परंतु रिव्हर्स चार्ज मेकॅनिझम प्रमाणे प्रमोटर बिल्डरला कमर्शियल प्रॉपर्टी पुरता जीएसटी भरावा लागतो. निवासी फ्लॅट करिता

लागणाऱ्या डेव्हलपमेंट राईट्सवर हा कर भरावा लागत नाही. परंतु कम्प्लिशन सर्टिफिकेट घेताना जर ही फ्लॅट्स शिल्लक राहिले तर त्यावेळी मात्र हा कर भरावा लागेल. सेट ऑफ मिळण्याकरता हा आरसीएम केव्हा भरायचा याबाबतीत विशेष लक्ष देणे गरजेचे आहे.

६) निवासी फ्लॅट्स करिता लागणाऱ्या एकूण खरेदी आणि सेवेपैकी ८०% खरेदी आणि सेवा या नोंदीत व्यापाऱ्याकडून पाहिजेत. जर अनोंदीत व्यक्तींकडून केलेली खरेदी अगर घेतलेल्या सेवा या २०% पेक्षा जास्त असतील तर त्यावर १८% ने आरसीएम भरावा लागेल. हा हिशोब प्रत्येक आर्थिक वर्षाकरिता करणेचा आहे.

७) एकापेक्षा जास्त प्रोजेक्ट एका वेळी सुरू असतील तर प्रत्येक प्रोजेक्टचे हिशोब वेगवेगळे ठेवणे अत्यावश्यक आहे.

८) प्लंबिंग, इलेक्ट्रिक फिटिंग, आर सी सी बांधकाम, फरशा बसविणारे, अशासारख्या सेवा देणाऱ्यांनी नोंदणी दाखला घेऊन जर ६% ची कॉम्पोझिशन स्कीम घेतली तर ते डेवलपर्स बिल्डर्सच्या दृष्टीने अतिशय फायदेशीर होणार आहे. त्यामुळे बांधकाम व्यवसायिकांनी स्वतः याबाबतीत पुढाकार घेऊन अशा सेवेचा पुरवठा करणारे कॉन्ट्रॅक्टर, लेबर कॉन्ट्रॅक्टर, सुपरवायझर यांचे नोंदणी दाखले घ्यावेत आणि त्यांना योग्य ते मार्गदर्शन करावे.

९) इलेक्ट्रिक कनेक्शन, वॉटर कनेक्शन, सोसायटी मॅनेटेनन्स, लीगल अशासारखे चार्जेस घेताना त्यावर जीएसटी आकारणी होऊ नये किंवा कमी दराने व्हावी याकरिता ते कशा प्रकारे वसूल केले पाहिजेत याची माहिती करून घेतली पाहिजे.

१०) एखाद्याचा वैयक्तिक बंगला बांधावयाचा असेल तर त्यावेळी १८% जीएसटी लागू नये याकरिता पूर्व नियोजन केले पाहिजे.

११) बांधकाम क्षेत्रात काम करणाऱ्या बिल्डर्ससाठी वरील दहा मुद्दे महत्वाचे आहेत. त्याशिवाय जे डेव्हलपर्स शेतजमीन घेऊन त्याचे प्लॉट पाडून आणि प्लॉट डेव्हलप करून विकतात त्यांनादेखील प्लॉट्सच्या विक्रीवर जीएसटी कायदा लागू आहे. अशांच्या बाबतीतील तरतुदी या जास्त किचकट आणि अस्पष्ट आहेत. त्याचे सुरुवातीलाच व्यवस्थित नियोजन केल्यास संपूर्ण टॅक्स वाचवता येईल किंवा फार तर फक्त डेव्हलपमेंट चार्जेस वर कर भरता येईल.

१२) सर्वात शेवटचा आणि महत्वाचा मुद्दा म्हणजे विकसन करारपत्र. अनुभव असा आहे की साधारणपणे विकसन करारपत्र हे दिवाणी न्यायालयामध्ये काम करणाऱ्या वकिलांकडून तयार केले जाते किंवा रेरा वेबसाईट वरून कॉपी पेस्ट केले जाते. अशावेळी जीएसटी आणि आयकर खात्याच्या तरतुदींचा बहुतांशी विचार केला जात नाही. त्याचा परिणाम असा होतो की जीएसटी वाचवण्याचे

नियोजन करता येत नाही. त्यामुळे कोणत्याही प्रकारचे जॉइंट व्हेचर किंवा जॉइंट डेव्हलपमेंट एग्रीमेंट करण्यापूर्वी जीएसटी सल्लागारांशी चर्चा करणे अत्यावश्यक आहे.